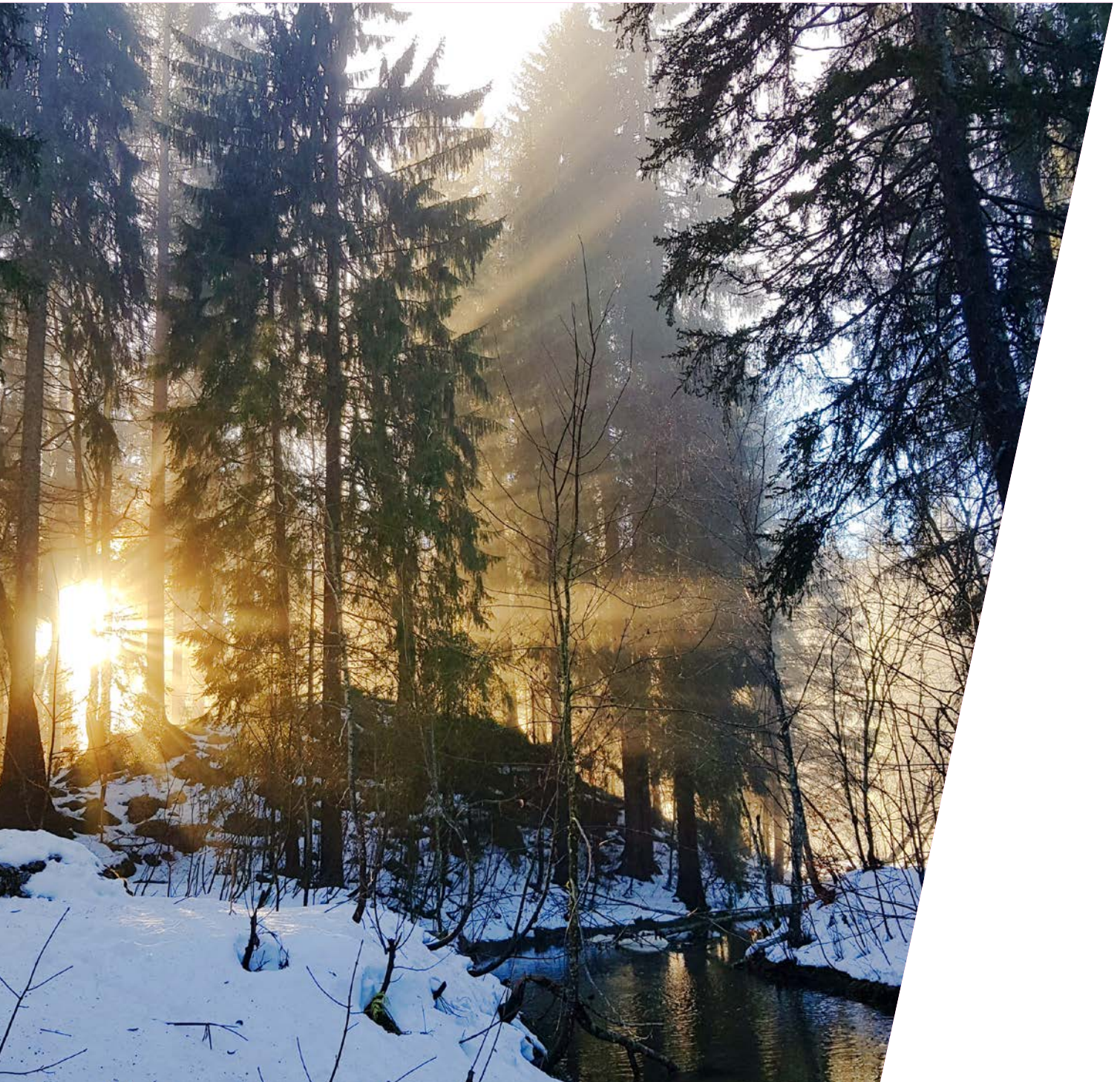


# BAYERISCHER GEMEINDETAG

/// 01/2022





# NATIONALE IMAKOMM-STUDIE „ZUKUNFTSFESTE INNENSTÄDTE“

SIE GIBT ORIENTIERUNG BEI DER KÜNFTIGEN INNENSTADTENTWICKLUNG

Text Dr. Peter Markert, imakomm

Die erste umfassende und disziplinübergreifende Innenstadtstudie seit Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 liegt nun vor.

Die von der imakomm durchgeführte Erhebung zeigt unter anderem Kennziffern zur aktuellen Situation der Innenstädte, zu effektiven Maßnahmen zur Innenstadtabstabilisierung sowie Ansätze hin zu einer „Post-Corona-Innenstadt“.

Basis sind umfassende Daten von fast 750 Standorten in ganz Deutschland, allein 127 aus Bayern. Begleitet wurde die Studie von namhaften deutschlandweiten Partnern und Partnerinnen. Der Artikel zeigt ausgewählte Schlaglichter der Studie.



## DIE STUDIE: UMFASSENDE DATEN VON 747 STANDORTEN IN GANZ DEUTSCHLAND

„Brennglas“, „Brandbeschleuniger“, „Todesstoß“ – Bezeichnungen für Effekte der Corona-Pandemie auch und gerade in den Innenstädten sind sowohl vielfältig als auch zu hinterfragen. Genau das will die Studie der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen und Stuttgart, (kurz: imakomm) tun und zugleich einen Ausblick auf die so genannte „Post-Corona-Innenstadt“ wagen. Die Ergebnisse sind seit dem 3. November 2021 kostenlos abrufbar unter [www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de).

Die Studie basiert insbesondere auf einer nationalen Online-Befragung von Kommunen und innenstadtnahen Wirtschaftsvereinigungen. Insgesamt **747 Standorte** aus allen 16 Bundesländern haben sich beteiligt.

Fachlich begleitet wurde die Studie im Zeitraum Januar bis September 2021 von namhaften **Partnern und Partnerinnen**: Neben dem DIHK waren die kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund) sowie die führenden Dachverbände der Stadtmarketingorganisationen (bcsd, CMVO) und der Wirtschaftsfördereinrichtungen in Deutschland (DVWE) aktiv beteiligt. Weitere – insbesondere über 40 IHK-Organisationen in Deutschland – bil-



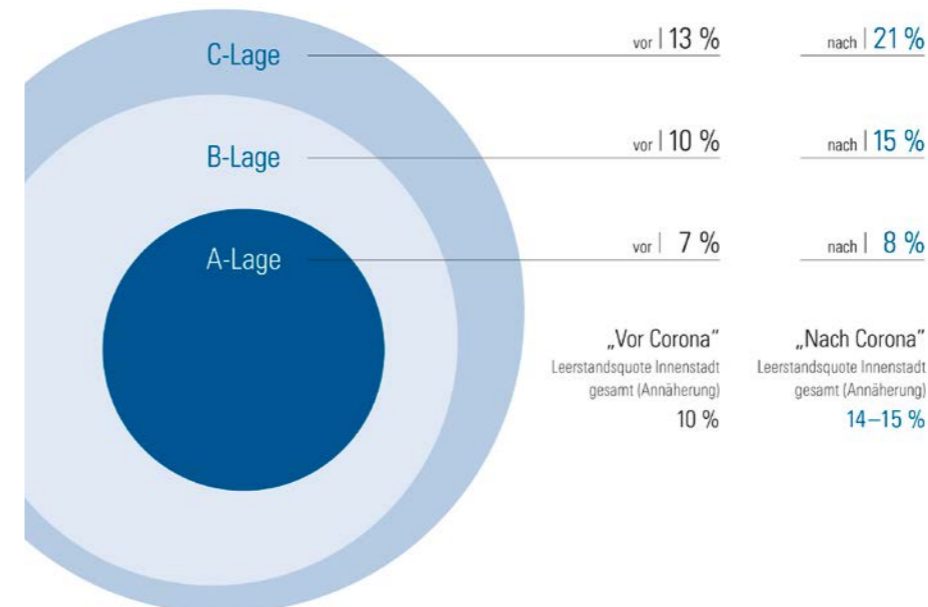
DR. PETER MARKERT

deten mit den Partner und Partnerinnen ein **Panel**, das in drei intensiven Sitzungen zunächst Thesen und Inhalte der dann folgenden **Online-Befragung** definierte, um im Anschluss Zwischen- und Detailergebnisse zu sichten und zu bewerten.

Die Studie wurde von der imakomm **eigenfinanziert**, um größtmögliche Ergebnisoffenheit sicherzustellen.

## 1. ZENTRALE KENNZIFFERN FÜR DIE INNENSTÄDTE

Branchenbezogene Meldungen ließen für die Innenstädte schon in den ersten Monaten der Corona-Pandemie Schlimmes befürchten. So prognostizierte das Managermagazin<sup>1</sup> beispiels-



weise: „das alte Konzept der City ist tot“, das EHI sprach von „bis zu 50.000 Insolvenzen im Handel“<sup>2</sup>. Dies würde einen Verlust von 15 % der Betriebe bedeuten. Nach mehr als einem Jahr Corona-Pandemie versucht die Studie daher eine Annäherung an zentrale Kennziffern für Innenstädte. Beispiele:

- Die **Handelslage** wird „schrumpfen“ – **vermutlich um 11 bis 12 %**. Plakativ formuliert: Eine 400 Meter lange Innenstadtlage mit Handelsbesatz wird künftig nur noch auf gut 350 Metern Länge ein Handelsangebot vorhalten können.
- Dauerhafte Leerstände werden nach Einschätzung der 747 Standorte in den Haupteinkaufslagen (A-Lagen)

kaum entstehen. Die B- und C-Lagen hingegen werden vom Funktionswandel in der Innenstadt teilweise erheblich getroffen werden. Insgesamt wird eine dauerhafte **Leerstandsquote von 14–15 %** (vor Corona ca. 10 %) in einer Innenstadt wohl als durchschnittlich gelten müssen.

- Die **Kundenfrequenz** in den Innenstädten wird sich dauerhaft erholen, allerdings nur dann das Vorkrisen-Niveau erreichen, wenn echte Besuchsgründe, die über „Einkaufen“ hinausgehen, ausgebaut und erlebbar gemacht werden. Der oftmals diskutierte „Einbruch“ durch einen höheren Homeoffice-Anteil bei Beschäftigten wird von den teilnehmenden Standorten derzeit nicht gesehen.

## 2. ANSÄTZE ZUR KURZFRISTIGEN STABILISIERUNG DER INNENSTÄDTE

Der Eindruck während und nach der ersten Corona-Welle im Frühjahr 2020 war in den Innenstädten teilweise sogar ein positiver: Unbürokratisch und ab und an auch ungewohnt gemeinschaftlich wurden in 2020 Lösungen zur Stabilisierung vor allem des gewerblichen Bestandes in den Innenstädten geschaffen. Gleichwohl blieben bekannte Dissonanzen und „alte Probleme“ oft bestehen – Stichwort Fußgängerzone oder Öffnung der Zentren für den Verkehr.

Vor diesem Hintergrund versucht die Studie, in der Praxis umgesetzte oder noch geplante bzw. wünschenswerte „schnelle“ Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstädte zu erfassen – mit teils überraschenden Ergebnissen.

- So ist durchaus bemerkenswert, dass vor allem die **Erlebbarkeit des „Produktes Innenstadt“** aus Sicht der 747 Standorte schnell weiterzuentwickeln ist. Seine Erreichbarkeit und die Digitalisierung sind zwar Themen, aber nicht prioritär. Darin sind sich Kommunen und Wirtschaftsvereinigungen gleichermaßen einig.
- Der Instrumentenkasten zur Innenstadtabstabilisierung scheint groß. Als

<sup>1</sup> Managermagazin vom 19. Juli 2021

<sup>2</sup> Tagesschau.de, Meldung vom 28. April 2020





In der Kreuzberger Kneipe Tante Lisbeth wird ab dem 11. Juli 2020 auf Grund der Corona Einschränkungen ein Parkplatz als Außengastronomiefläche genutzt.

besonders **effektive Maßnahmen** zur kurzfristigen Stabilisierung haben sich aus Sicht der Standorte insbesondere Mikro-Events, das Erlebbar machen von Alleinstellungsmerkmalen (statt austauschbaren Aktionen) und die Betonung regionaler Angebote herausgestellt.

• Spätestens mit der Corona-Pandemie wurde die **Schlüsselrolle von Immobilieneigentümern und -eigentümerinnen** für eine „funktionierende“, multifunktionale Innenstadt deutlich – eine Rolle, die bisher oftmals fälschlicherweise nur punktuell berücksichtigt wurde. Mit dem ersten Lockdown erfolgten meist eine temporäre Reduzierung des Mietzinses (in 59 – 60 % aller Standorte) sowie die Stundung von Mietzahlungen (53 %).

Aus Standortsicht bedarf es in den kommenden ein, zwei Jahren aber vor allem **flexiblere Mietmodelle und ei-**

**ner dauerhaften Absenkung des Mietpreisniveaus.** Nur dann scheinen Entwicklungen hin zu multifunktionalen Innenstädten und damit alternative Nutzungen von Immobilien möglich.

• Die **digitale Sichtbarkeit** der Innenstadt, insbesondere bei den gewerblichen Anbietern und Anbieterinnen, erfuhr mit Corona einen Schub. Alarmierend: Hier besteht ein klarer Trend nach Größe der Standorte. Insbesondere die Akteure in Großstädten tätigen hierbei Investitionen (63 – 64 %), bei Kleinstädten waren es nur 45 %. Umgekehrt fürchten 15 – 16 % der Kleinstädte, dass die digitale Sichtbarkeit in den nächsten ein bis zwei Jahren wieder abnehmen wird (bei Großstädten: 9 %). Es besteht also die Gefahr, dass die verbesserte digitale Sichtbarkeit in **Kleinstädten nur ein „Strohfeuer“** war und die Schere zu größeren Standorten weiter aufgeht.

### 3. DIE „POST-CORONA-INNENSTADT“

Ungeachtet dessen, dass die „Nach-Corona-Zeit“ noch gar nicht terminiert werden kann, versucht die Studie als drittes Ziel auch Erkenntnisgewinne zu Ansatzpunkten für eine langfristige Weiterentwicklung der Innenstädte zu liefern. Zwei Beispiele:

„Die Innenstadt muss nachhaltiger, gemischter und stabiler werden.“

#### WELCHE FUNKTIONEN DIE INNENSTADT LANGFRISTIG UMFASSEN WIRD:

Die Gleichung „Innenstadt = Einkaufen als Hauptbesuchsgrund“ stimmt in dieser Klarheit nicht mehr, insbesondere in Klein- und Mittelstädten. An Bedeutung werden vor allem die Funktionen Wohnen (sagen 90 % der 747 Standorte), Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten (79 %), Co-working-Spaces (60 %), Frei- und Grünflächen (56 %) sowie Betreuungseinrichtungen (53 %) gewinnen.

Damit eine multifunktionale Innenstadt entsteht, sehen die Standorte einen „Dreiklang“;

1. Innenstädte müssen viel stärker als bisher ganz unterschiedliche Akteure bei der Innenstadtentwicklung einbinden (sagen 83 % der 747 Standorte). Die Zentren werden quasi zu „Gemeinsam-Projekten“.

2. 71 % der Standorte plädieren für eine Forcierung von „Reallaboren“, um verschiedene Ansätze bei den Funktionen testen zu können.

3. Schließlich sind Innenstädte zu Orten der Kommunikation zu entwickeln – mit mehr Begegnungs- und Freiflächen.

Nur 8 % aller Standorte in Deutschland sind der Meinung, dass bisher ausreichend Möglichkeiten zum Austausch in „ihrer“ Innenstadt bestehen.

#### WIE DIE ERREICHBARKEIT DER „POST-CORONA-INNENSTADT“ AUSSEHEN WIRD:

Die „Post-Corona-Innenstadt“ scheint sich von dogmatischen Sichtweisen beim Thema Erreichbarkeit zu verabschieden. Weder die autofreie Innenstadt noch eine grundsätzliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr werden mehrheitlich für sinnvoll erachtet, sondern: 50 % der Standorte sehen eine teils räumliche Betrachtung der Erreichbarkeit von Innenstädten – also ein Nebeneinander von verkehrsfreien Bereichen und Bereichen, die für verschiedene Verkehrsträger erreichbar bleiben müssen.

#### ORIENTIERUNGSHILFE FÜR DIE AKTIVE INNENSTADTENTWICKLUNG: DAS A-B-B-A-MODELL DER IMAKOMM

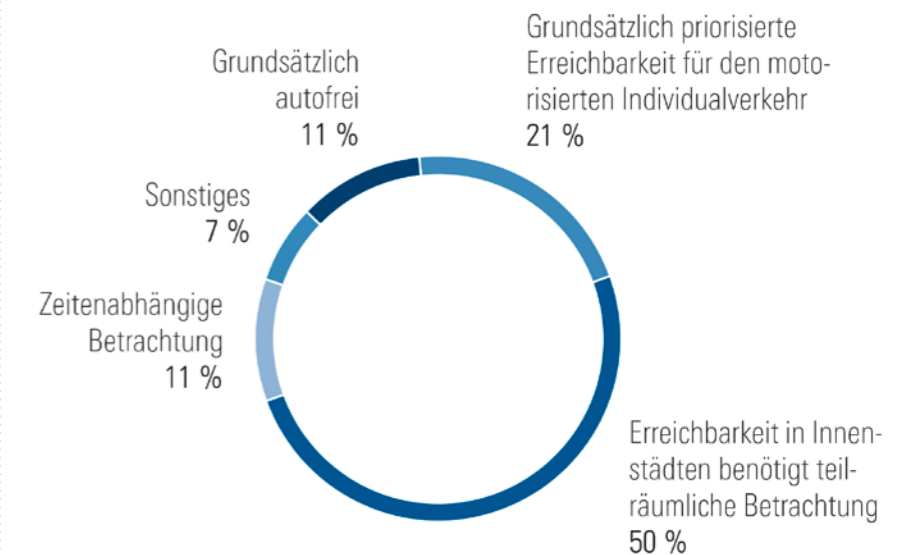
Auf Basis der Studienergebnisse hat die imakomm ein Modell entwickelt,



Einen „andauernden Gesellschaftskongress mit Ambitionen und Wirkung“ wird das Projekt Utopiastadt Wuppertal genannt. So wird beispielsweise der stillgelegte Mirker Bahnhof in Wuppertal von Bürgern und Bürgerinnen in Eigenregie umgebaut. In diesem Labor für kreative Stadtentwicklung entstehen ein Repaircafé, Treffpunkte, Co-Working Spaces und vieles mehr.

#### Künftige Paradigmen der Erreichbarkeit von Innenstädten

Welches der folgenden Paradigmen in Bezug auf die Erreichbarkeit trifft am ehesten auf „Ihre“ Innenstadt zu?



Bewertung unterschiedlicher Paradigmen beim Thema Erreichbarkeit von Innenstädten in Zukunft.

n = 729

Foto: © Fotografie Wolf Sondermann

Quellen: © imakomm



das konkrete Anhaltspunkte und damit eine Orientierungshilfe für Kommunen und Wirtschaftsvereinigungen bei der Innenstadtentwicklung gibt. Fasst man die zentralen Stoßrichtungen, die dabei zu beachten sind, zusammen, entsteht das A-B-B-A-Modell:

*„In einer resilienten Innenstadt ist der von Akteuren gern geäußerte Satz „das haben wir immer schon so gemacht“ nicht nur falsch, sondern mittler weile sogar gefährlich für die Wettbewerbsfähigkeit des Zentrums. Er zeigt nämlich, dass es an Diversität der Meinungen, an Lust auf Wandel und an neuen Ideen fehlt. Genau das brauchen die Zentren aber mehr denn je.“*

### AGILERE STRUKTUREN

Dem „Faktor Mensch“ kommt künftig nicht nur als Kunde / Besucher der Innenstadt, sondern vor allem als Mitgestalter eine viel größere Bedeutung zu als bisher. Bisherige Strukturen (Beispiele: privater Gewerbeverein, städtisches Amt für Stadtmarketing usw.) allein können dies nicht leisten. Sie müssen ergänzt werden und benötigen dabei mehr Geschwindigkeit, eine Professionalisierung und mehr Lernfähigkeit. Acht Ansätze für Standorte arbeitet die Studie für agilere Strukturen heraus.

Beispiel Professionalisierung: Die Studie zeigt, dass die Aufgaben der In-

nenstadtentwicklung und -vermarktung noch vielfältiger, noch komplexer werden. Man denke allein an die Koordination von Testräumen, dem Aufbau eines Gründermilieus oder aber der notwendigen, permanenten Beteiligung bisher wenig beteiligter Akteure bei der Innenstadtentwicklung. Es bedarf Investitionen in hauptamtliche Strukturen und finanzielle Mittel zur Entwicklung einer „Post-Corona-Innenstadt“. Um es klar auszudrücken: Innenstadtmaking und -dialoge müssen „freiwillige Pflichtaufgabe“ werden mit mehr Personal und mehr Geld. Und private Akteure müssen – selbst wenn die Rechtsform ein Verein sein sollte – weg vom „Vereinsdenken“. Es bedarf professioneller interner Strukturen bei Wirtschaftsvereinigungen

### BELEBUNGSPOTENZIALE ALS ANSATZ

Mit der Rückkehr zu einer multifunktionalen Innenstadt bedarf es der Abkehr von der (reinen) Verkaufslogik. Eine Orientierung in erster Linie an einem Einzelhandelskonzept und an baulichen Konzepten als Instrumenten greift künftig viel zu kurz – notwendig ist ein integriertes Konzept, das Belebungs-potenziale gleichermaßen berücksichtigt (Gastronomie, Handwerk, Handel, nicht kommerzielle Räume) usw. Dies erfordert die Weiterentwicklung bisher üblicher Methodiken und Instrumente der Innenstadtentwicklung. Die Studie zeigt Beispiele dazu.



Ein Beispiel für „Freiraum“: der Stadtstrand im baden-württembergischen Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd (ca. 61.300 Einwohner) mit dem identitätsprägenden Forum „Gold und Silber“ sowie Freitreppen und Gastronomie.

Foto: © imakomm

Zudem scheinen Paradigmen wie „autofreie Innenstadt“ oder „Pkw-orientierte Erreichbarkeit weil Kleinstadt“ nicht praxistauglich. Eine differenzierte Erreichbarkeit auf Basis der Besuchsründe in der Innenstadt wird Leitlinie. Damit können künftig Mobilitätskonzepte, aus denen dann Innenstadtbelebungen abgeleitet werden, nicht mehr zielführend sein.

Schließlich bedeutet die Orientierung der Innenstadtentwicklung an Belebungs-potenzialen auch: Eine belebte Innenstadt entsteht nicht durch Ersatz des bisherigen Handels durch Wohnraum, sondern durch eine intelligente Kombination aus Nutzungen mit Sogwirkung (Handel, Gastronomie, Betreuung- und Bildungseinrichtungen usw.), identitätsstiftenden „Komm-gründen“ für die „eigene“ Bevölkerung und der Innenstadt als Lebensraum zum Wohnen und zur Freizeitgestaltung. Jede Stadt hat hier – im Rahmen eines funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes – ihren „eigenen“ Mix zu definieren und zu etablieren.

### BESONDERHEITEN AUF-/AUSBAUEN

Geht es bei agilen Strukturen vor allem um Motivation und Effizienz, bedarf es künftig viel stärker als bisher der Definition effektiver Maßnahmen. Der Fokus muss sich bei begrenzter Zeit und begrenzten finanziellen Ressourcen auf Maßnahmen richten, die Wettbewerbsvorteile betonen – mit erheblichen Konsequenzen für die Erstellung von

Maßnahmenprogrammen. Auch dies zeigt die Studie auf.

### AUSBAU ALS RESILIENTER STADTRAUM

Resilienz wird nach Angaben von 89 % der 747 Standorte zum Wettbewerbsvorteil. Die Themen resilienter Standorte sind mannigfaltig.

Gleichwohl scheinen vor allem sechs Themenbereiche besonders relevant (Innovations-/Kreativitätsförderung, nicht kommerzielle, naturnahe Flächen in der Innenstadt usw.). Die Studie beschreibt diese sechs Faktoren näher.

### ZUKUNFTSFESTE INNENSTÄDTE NUR FÜR GROSSE?

Die Studie scheint gerade auch für kleinere Städte und Gemeinden „Mutmacher“ zu sein: 44 – 45 % aller knapp 750 beteiligten Standorte haben weniger als 20.000 Einwohner – und sehen der Entwicklung eines „Post-Corona-Zentrums“ keineswegs pessimistischer als Mittel- und Großstädte entgegen.

Und gerade auch im Freistaat Bayern sind die Standorte im Vergleich zwischen den Bundesländern vor allem regional verankert, sich der enormen Herausforderungen in Sachen Innenstadt- bzw. Zentrumsentwicklung bewusst und blicken dennoch hoffnungsvoll in die Zukunft.

Dr. Peter Markert ist geschäftsführender Gesellschafter der imakomm, Aalen | Stuttgart. Das Institut hat seit dem Jahr 2000 weit mehr als 400 Kommunen erfolgreich begleitet. Die vier Schwerpunkte der imakomm sind 1. Stadt-/Innenstadtentwicklung, 2. Einzelhandel: Steuerung und Entwicklung, 3. Marketing für Standorte, 4. Strategien für Wirtschaftsflächen und -standorte.

Den Download zur Studie „Zukunfts-feste Innenstädte“ (kostenloses PDF) finden Sie hier:

